
Znalecký posudek č. 16 – 586 /2019

na zjištění

*obvyklé hodnoty vybraného
majetku dopravní infrastruktury*

Zhotovitel: ESTIMATES Consulting s.r.o.

Datum vyhotovení znaleckého posudku: 22. března 2019

**Počet vyhotovení: 4 x – 3 výtisky pro objednatele, 1 výtisk pro
archiv zpracovatele**

Výtisk č. 1

1 Obsah

1	Obsah.....	2
2	Úvod	3
2.1	Předmět ocenění	3
2.2	Účel ocenění a vymezení hledaného standardu hodnoty	3
2.3	Datum ocenění	3
2.4	Objednatel ocenění	3
2.5	Zhotovitel ocenění.....	4
2.6	Použité podklady pro zpracování ocenění.....	4
2.7	Obecná omezení platnosti.....	4
3	Metody ocenění aktiv.....	5
3.1	Výnosové metody.....	5
3.2	Metody tržního porovnání	6
3.3	Majetkové metody	6
3.3.1	Metoda účetní hodnoty.....	6
3.3.2	Ocenění metodou substanční hodnoty	6
3.4	Volba metody	7
4	Kalkulace hodnoty nemovitého majetku metodou substanční hodnoty	7
4.1	Popis oceňovaného nemovitého majetku.....	7
4.2	Zařazení do relevantní odpisové skupiny	9
4.3	Stanovení základní amortizace.....	9
4.4	Výpočet technické hodnoty vybavení	10
4.5	Výpočet časové ceny	10
4.6	Výpočet obvyklé hodnoty majetku.....	11
5	Znalecký nález	13
6	Znalecká doložka	14
7	Prohlášení zhotovitele.....	15
8	Použitá literatura.....	15

2 Úvod

2.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je stanovit obvyklou hodnotu vybraného nemovitého majetku dopravní infrastruktury trakčního trolejového vedení trolejbusové trati v Ústí nad Labem. Majetek, který je předmětem ocenění, je ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem se sídlem Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem, PSČ 401 00, IČO: 00081531, a je využíván společností Dopravní podnik Města Ústí nad Labem a.s., IČ: 250 13 891, se sídlem Revoluční 3088/26, Ústí nad Labem, PSČ 400 01, pro zajištění hromadné přepravy osob.

2.2 Účel ocenění a vymezení hledaného standardu hodnoty

Stanovení obvyklé hodnoty vybraného majetku provedeme pro účely připravované transakce mezi spřízněnými osobami.

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů stanoví jako způsob ocenění majetku a služby obvyklou cenu, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Za mimořádné okolnosti trhu zákon považuje například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Za zvláštní oblibu považuje výše uvedený zákon zvláštní hodnotu přikládanou majetku nebo službě, která vyplývá z osobního vztahu k majetku nebo službě. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2.3 Datum ocenění

Datum, ke kterému se předmět ocenění oceňuje, je 28. 2. 2019. Poslední poskytnuté informace, které mohou mít vliv na ocenění, byly získány k datu zpracování tohoto znaleckého posudku.

2.4 Objednatel ocenění

Objednatel ocenění je Dopravní podnik Města Ústí nad Labem a.s. se sídlem Revoluční 3088/26, Ústí nad Labem, PSČ 400 01, IČO: 250 13 891 (dále jen „Objednatel“).

2.5 Zhotovitel ocenění

ESTIMATES Consulting s.r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 4. 2. 2013 pod zn. 149/2012-OSD-SZN/12 do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady - oceňování nemovitostí. Na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 15. 7. 2016 č.j. MSP-10/2016-OOJ-SZN/7 bylo znalecké oprávnění znaleckého ústavu ESTIMATES Consulting s.r.o. rozšířeno o znaleckou činnost v oboru ekonomika o oblast ceny a odhady – podniků.

2.6 Použité podklady pro zpracování ocenění

- a) Seznam oceňovaného majetku a informace od Objednatele
- b) Dokumentace ke stavebním úpravám komunikace malá Hradební v Ústí nad Labem – trakční trolejové vedení zpracovaná v únoru 2007 Ing. Milošem Králíkem
- c) Dokumentace ke stavebním úpravám Malá Hradební v Ústí nad Labem – kabelové vedení zpracovaná v únoru 2007 Ing. Milošem Králíkem
- d) Projektová dokumentace stavby - revitalizace městského centra Ústí nad Labem – II. etapa, část 1 – trakční trolejové vedení zpracovaná v listopadu 2007 ing. Milošem Králíkem
- e) Dokumentace skutečného provedení trakčního trolejového vedení – odbočení Revoluční – M. Hradební zpracovaná v září 2009 autorizovaným technikem pro technologická zař. staveb K. Ottou
- f) Projektová dokumentace stavby - revitalizace městského centra Ústí nad Labem – I. etapa, část 1 – trakční kabelové vedení zpracovaná v listopadu 2005 ing. Milošem Králíkem

Informace získané od zástupce Objednatele, dále na internetových serverech Ministerstva financí ČR (dále jen MF ČR), Ministerstvo dopravy ČR (dále jen MD ČR), Ministerstva průmyslu a obchodu ČR (dále jen MPO), České národní banky (dále jen ČNB), Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ), aj.

2.7 Obecná omezení platnosti

Zhotovitel tohoto ocenění vychází z objednávky, jejímž předmětem byl znalecký posudek na stanovení obvyklé hodnoty vybraného majetku dopravní infrastruktury trakčního trolejového vedení trolejbusové trati v Ústí nad Labem. Tento znalecký posudek byl zhotoven v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné, neomezené a tudíž převoditelné za úplatu. Dále se předpokládá, že dispozice se zde uvedeným majetkem není omezena nad rámec údajů uvedených v tomto znaleckém posudku, a to zejména žádným zástavním právem, opčním právem, předkupním právem nebo jakýmkoliv jiným obdobným způsobem, a že předmětný majetek nemá žádné právní vady.

- b) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen tento posudek nebo jeho část, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace. Zhotovitel předpokládá, že informace a data získaná z veřejných zdrojů, jsou spolehlivé a věrohodné.
- c) Nebyla provedena fyzická prohlídka majetku.
- d) Zhotovitel nenesе žádnou odpovědnost za změny v ekonomických podmínkách, které se vyskytnou následně po datu zhotovení tohoto posudku.
- e) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- f) Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy, pokud by hlubším šetřením nad rámec tohoto posudku nevyplynuly jiné skutečnosti.
- g) Zhotovitel předpokládá, že oceňovaný majetek byl pořízen jako nový a v průběhu jeho životnosti nedošlo k jiným změnám technických vlastností majetku (např. modernizace, generální opravy, navyšování kapacit, apod.) než které jsou popsány v tomto posudku.
- h) Zhotovitel předpokládá, že oceňovaný majetek je provozován řádným způsobem a jsou na něm prováděny pravidelné revize, údržba a výměna prvků krátkodobé životnosti.
- i) Stanovená obvyklá hodnota majetku je platná ke dni zhotovení tohoto posudku. Zjištěná hodnota se může lišit od jakékoli v budoucnu dosažené hodnoty majetku při transakci s daným majetkem.
- j) Tento znalecký posudek byl zhotoven pouze za účelem uvedeným v kapitole 2.2 a je platný pouze pro účel uvedený v kapitole 2.2, jakékoliv jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel, a to buď zadavatelem ocenění, nebo třetí stranou je neplatné, eventuálně vyžaduje konzultaci se zhotovitelem posudku a jeho písemný souhlas.

3 Metody ocenění aktiv

Současná teorie i praxe v oceňování aktiv/majetku používá celou řadu metod, které lze začlenit do jedné ze tří velkých skupin metod – výnosových, majetkových či metod tržního porovnání.

3.1 Výnosové metody

Tyto metody vychází z poznatku, že hodnota majetku/aktiva je určena očekávaným užitkem pro jeho vlastníky. Jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. K nejčastěji používaným metodám patří zejména metoda diskontovaného cash-flow, která je založena na zjištění současné hodnoty očekávaného peněžního toku plynoucího z majetku/aktiva diskontováním diskontní sazbou odrážející riziko spojené s tímto peněžním tokem. Výnosové metody se používají zejména pro oceňování nemovitostí, které jsou určeny k pronájmu např. kancelářské budovy, nebo pro stroje a zařízení, které jsou klíčové a specifické pro daný obchodní závod.

3.2 Metody tržního porovnání

Metody tržního porovnání vychází z myšlenky, že racionální kupující je ochoten zaplatit za statek jen tolik, za kolik se v současné době prodává na trhu. Podmínkami pro použití této metody jsou existence fungujícího trhu, který zahrnuje dané typy aktiv/majetku, dostatečný počet v minulosti zrealizovaných transakcí srovnatelných aktiv a přístup k informacím o cenách, za které byla srovnatelná aktiva směněna.

Metoda tržního porovnání vychází z odhadu hodnoty majetku na základě cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými subjekty realizovaných v době ocenění. Základem je soustředění informací o prodeji porovnatelných majetků, znalosti i analýza trhu s porovnatelnými majetky, úprava již realizovaných cen a nabídkových cen při zohlednění rozdílů oceňovaných a porovnávaných majetků.

Metody tržního porovnání se často používají v případě ocenění majetku, pro který existuje rozvinutý trh, tzn. pro majetek, který je běžně obchodován, což je např. trh s nemovitostmi nebo s automobily.

3.3 Majetkové metody

3.3.1 Metoda účetní hodnoty

Účetní hodnota aktiva/majetku dává informaci především o původní historické výši investovaného kapitálu se zohledněním opotřebení majetku. Tento princip ocenění majetku může vést k odchylce od ekonomické reality, jeho výhodou je však velká průkaznost získaného ocenění.

3.3.2 Ocenění metodou substanční hodnoty

Metodika stanovení hodnoty majetku zahrnuje několik základních kroků:

1. odhad výchozí ceny
2. odhad výchozí technické hodnoty,
3. odhad technické hodnoty se zohledněním základní amortizace,
4. stanovení časové ceny majetku,
5. stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny/hodnoty majetku.

Ve většině případů se využívá standardní metody stanovení hodnoty majetku dle metodických materiálů certifikačních orgánů. Hodnota jednotlivých složek majetku je nejprve vyjádřena náklady na nové pořízení po odečtení amortizace tedy časovou cenou.

Časová cena vyjadřuje míru skutečného technicko-ekonomického opotřebení bez ohledu na výši účetních odpisů. Časová cena rovněž vyjadřuje finanční hodnotu majetku bez uvažování vlivu tržních mechanismů.

Pro určení předpokládané ceny, za kterou je možné daný majetek standardním způsobem prodat, se pak stanovuje cena obvyklá (tržní), tj. předpokládaná cena dosažitelná při prodeji majetku v místě a čase dle odborného odhadu.

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její

výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Dále je možné stanovit odborným odhadem tzv. likvidační hodnotu majetku.

3.4 Volba metody

Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitý majetek, bylo by vhodné pro stanovení obvyklé hodnoty použít porovnávací metodu a obvyklou hodnotu odvodit na základě srovnání s dosaženými prodejními cenami srovnatelného majetku. Oceňovaný druh majetku, kterým je dopravní infrastruktura trolejbusové trati, však není běžně obchodovaný, ani pronajímáný, a proto se, dle názoru zhotovitele, jako nejvhodnější metoda pro stanovení obvyklé hodnoty jeví majetková metoda substanční hodnoty. Obvyklá hodnota oceňovaného nemovitého majetku bude stanovena na základě časové ceny a bude zohledňovat očekávanou životnost majetku.

4 Kalkulace hodnoty nemovitého majetku metodou substanční hodnoty

Pro stanovení obvyklé hodnoty oceňovaného majetku zhotovitel použil standardní metodiku vypracování znaleckého posudku. Zhotovitel použil obecně platná kritéria vhodná pro metodu substanční hodnoty neboli stanovení reprodukční ceny. Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady a vychází z reprodukčních, pořizovacích a účetních hodnot, které jsou postupně upravovány na výchozí ceny. Podkladem pro získání těchto hodnot je zpravidla inventární seznam oceňovaného majetku připravený vlastníkem a provozovatelem s uvedením pořizovacích a zůstatkových cen jednotlivých položek nemovitého majetku. Obvyklá hodnota majetku bude následně stanovena na základě časové ceny a bude zohledňovat očekávanou životnost majetku.

4.1 Popis oceňovaného nemovitého majetku

Předmětem ocenění je zrekonstruovaná nebo nově vybudovaná dopravní infrastruktura trakčního trolejového vedení trolejbusové trati v Ústí nad Labem, a to v úseku

1. Revoluční – Malá Hradební s odbočením na Mírové náměstí
2. Malá Hradební v úseku od autobusového nádraží až k ulici Vojtěšská,
3. Vojtěšská ulice - Klášterní ulice,
4. Komunikace v ulici U Nádraží,
5. Masarykova ul. – Předměstí.

Jednotlivé části trakčního trolejového vedení budou dále popsány.

1. Úsek Revoluční - Malá Hradební s odbočením na Mírové náměstí. Dokumentaci skutečného provedení TV odbočení: Revoluční – Malá Hradební navrhl a vypracoval K. Otto - autorizovaný technik pro technologická zař. staveb v září 2009. Projekt byl zpracován dle platných předpisových a zařizovacích norem, zejména ČSN 33 35 16, ČSN 33 20 00-4-41, ČSN 73 60 05, ČSN 34 20 00. Trolejové vedení je navrženo jako prosté, pružné, nekompensované. Nosná síť je zavěšena na párových podpěrách

nebo stožárech s konzolou. Systém trolejového vedení je navržen s kombinovanou výhybkou (VK1-20 0) v provedení tahového systému. V rámci tohoto projektu došlo ke zrušení původní sjezdové výhybky a bylo provedeno nové odbočení z přilehlé stopy u chodníku zastávky do Malé Hradební. Druhá stopa směřuje na Mírové náměstí. Stávající stopy bylo třeba naspojkovat a doplnit o nový trolejový drát, protože by nestačila stávající délka trolejového drátu. V ulici Malá Hradební byla nová stopa zavěšena na konzoly umístěné na dvou stožárech a napojila se na trolejbusovou stopu ze stavby Revitalizace městského centra. Délka jednostopého trolejového vedení je cca 165 m. Použitá kombinovaná výhybka je typ Angličan (VK1-20 0) a tvoří ji sjezdová výhybka a elektrická výhybka s křížem v tahovém provedení. Ovládání výhybky pomocí radiového signálu je umístěno mezi elektrickými tělesy na výhybce. Lampa je umístěna na stávajícím převěsu před výhybkou, aby byla dobře viditelná z obou směrů příjezdu trolejbusových vozidel.

2. Dokumentace stavebních úprav komunikace Malá Hradební v Ústí nad Labem, kterou zpracoval Ing. Miloš Králík v únoru 2007, pro trakční trolejové vedení. Jedná se o řešení trakčního trolejového vedení v ulici Malá Hradební v úseku od autobusového nádraží až k ulici Vojtěšská, kde navazuje na objekt stavby Revitalizace městského centra II. Trolejové vedení je pružné, pevně ukotvené, uchycené ve většině případů na výložnicích, které jsou upevněny na jednostranné soustavě trakčních stožárů. Toto vedení je jednosměrné a v určité části i jednostopé. Součástí trakčního vedení je elektrická výhybka, kde je vedení rozděleno na dvě stopy. V rámci stavebních úprav bylo postaveno 22 nových trakčních stožárů.
3. Dokumentace projektu 1. etapy revitalizace městského centra Ústí nad Labem týkající se trakčního kabelového vedení v Klášterní ul., kterou zpracoval Ing. Miloš Králíček v listopadu 2005, která řeší položení kabelové trasy od stožárů č. 16, 17 do Klášterní ulice pro budoucí napájení trolejbusové trasy ulicí Malá Hradební. Nové kabely jsou položeny pod komunikací Hrnčířské v chrániče, která již byla vybudovaná v rámci jiného projektu. Kabely jsou vedeny podél objektu ČSOB do Klášterní ulice, kde jsou v prostorách parkoviště ukončeny. Uložení vrchní vrstvy kabelů je v chodnicích a volné zeleni min. 40 cm pod upravenou úroveň terénu, pod komunikací je vedení uloženo minimálně 100 cm pod povrchem.
4. Dokumentace k projektu Stavební úpravy komunikace Malá Hradební v Ústí nad Labem pro trakční kabelové vedení pro napájení trolejbusové trati vedené ulicemi Malá Hradební a U nádraží, kterou zpracoval Ing. Miloš Králík v únoru 2007. Napájení trolejbusové trati je realizováno napájecími a zpětnými kabely, které navazují na trasu kabelů v ulici Klášterní. Nové kabely jsou naspojkovány na stávající kabely u parkoviště, v chrániče podejdou ulici Klášterní, trasa pokračuje kolem Národní banky a v chrániče pod ulicí U Kostela do ulice Vojtěšské. Ukončení všech kabelů je ve venkovní koncovce, ochrana kabelů proti poškození je zabezpečena ochrannou trubkou do výšky 3m. Napájecí body jsou osazeny odpojovači, bleskojistkou, svodem včetně rozpojovací skříňky a uzemněním.
5. Projekt 2. etapy revitalizace městského centra Ústí nad Labem – 1. část, který zpracoval Ing. Miloš Králík v listopadu 2007 a který řeší projekt nového trolejového vedení na komunikaci U nádraží a v úseku kolem nádraží ČD. Na tuto část trolejového vedení navazují další stavby trolejového vedení v ulici Malá Hradební a stavba Předmostí, které zkompletují trolejové vedení ve směru Masarykova – Předměstí. Trolejové vedení je pružné, pevně kotvené uchycené na výložnicích, které jsou upevněny na jednostranné soustavě trakčních stožárů. V rámci projektu bylo postaveno 11 nových stožárů. Nosná síť trolejového vedení zahrnuje nerezová

lana, vodiče jsou trolejové dráty Cu 100 mm² s možným zatížením 100 N/mm² při - 250 C. Výška trolejové dráhy je 5,7 m v místě závěsu nad korunou vozovky.

Pro kalkulaci obvyklé hodnoty trolejového vedení předpokládáme, že odhadovaná další životnost vedení bude 12 let a celková odhadovaná životnost dosáhne 20 let. Po uplynutí tohoto období bude nutné přistoupit k rekonstrukci trolejového vedení.

Kalkulace obvyklé hodnoty trakčního trolejového vedení je založena na následujících předpokladech:

1. Majetek byl pořízen jako nový;
2. Majetek je stále funkční a splňuje všechny formální předpoklady pro řádné užívání, tj. odpovídá platným normám a vyhláškám
3. Na majetku je prováděna řádná údržba, včetně pravidelné výměny prvků krátkodobé životnosti;
4. Ocenění nezahrnuje náklady na případné generální opravy a modernizace majetku;
5. Náklady spojené s údržbou nemovitého majetku hradí vlastník majetku.

V následující tabulce je uveden seznam oceňovaného majetku spolu s pořizovací a zůstatkovou cenou k datu ocenění.

1 Seznam oceňovaného majetku (Kč)

číslo DM	Popis - název DM	Pořizovací cena	Datum zařazení do užívání	Účetní zůstatková cena
102106000043	Rev. komunikace Malá Hradební-trakční vedení, označníky	7 730 459	10.02.2011	3 530 217
102106000044	Trakč. vedení-propoj RMC I.et.- Malá Hradební	1 731 515	10.02.2011	790 713
102106000045	RMC II. etapa, 1. stavba-přednádraží-trakční vedení, označníky	4 844 757	10.02.2011	2 212 213
Celkem		14 306 731		6 533 143

4.2 Zařazení do relevantní odpisové skupiny

V souladu se zákonem o daních z příjmů jsme oceňovaný nemovitý majetek zařadili do 4 odpisové skupiny s dobou odepisování 20 let.

4.3 Stanovení základní amortizace

Základní amortizace hodnoceného souboru nemovitého majetku je stanovena podle amortizačních stupnic a křivek v závislosti na stáří nebo době provozování. Rozhodujícím faktorem pro určení základní amortizace je stanovení životnosti majetku. Základní amortizace majetku, vyjádřená v %, se určuje dle vztahu:

$$ZA = \frac{\text{skutečné stáří v letech}}{\text{očekávaná životnost}}$$

4.4 Výpočet technické hodnoty vybavení

Současná technická hodnota (TH) majetku je v % uvedená hodnota představující zbytek technického života majetku ke dni posuzování. Stanovení se provádí porovnáním s majetkem továrně nového na základě jeho standardní technickoekonomické životnosti a amortizace za dobu provozu.

Při určení technické hodnoty je stanovena základní amortizace jednotlivých druhů majetku. Při stanovení technickoekonomické životnosti celkové i zbytkové se vychází z celkové životnosti a doby používání.

Jak jsme již uvedli, technická hodnota majetku odpovídá životnosti majetku, jeho době provozu a skutečnému technickému stavu majetku ke dni ocenění, a je určena vztahem:

$$TH (\%) = VTH * (100 - ZA) * (100 \pm PS)$$

kde VTH = výchozí technická hodnota (100% u nového majetku, resp. 80-90% u majetku po generální opravě)

ZA = základní amortizace je procentní hodnotou vyjadřující opotřeben v rámci doby technickoekonomické životnosti majetku,

PS = přírážka (+) nebo srážka (-) určuje kladnou nebo zápornou odchylku skutečného opotřebení oproti standardnímu opotřebení dle amortizační křivky. Vzhledem k tomu, že pro účely stanovení sazby nájemného předpokládáme, že opotřebení nemovitého majetku odpovídá amortizačním křivkám jednotlivého majetku, neaplikovali jsme ani přírážky, ani srážky.

4.5 Výpočet časové ceny

Časovou cenou majetku ke dni ocenění se rozumí cena stanovená tak, že se od výchozí ceny majetku odečte částka odpovídající skutečnému opotřebení, ke kterému došlo v době od uvedení majetku do provozu do dne ocenění, vyjadřuje tedy míru skutečného technickoekonomického opotřebení bez ohledu na výši účetních odpisů.

Výchozí cena je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného zařízení / majetku v době oceňování. Pro stanovení výchozí ceny oceňovaného majetku byla použita pořizovací cena, kterou jsme přepočítali na cenovou hladinu ke dni ocenění pomocí statistických údajů pro ceny výrobců za jednotlivé skupiny výrobců oceňovaného majetku, které pravidelně publikuje ČSÚ¹.

Časová cena vyjadřuje hodnotu oceňovaného majetku, za kterou bychom tento majetek k datu ocenění pořídili se zahrnutím vlivu konkrétního opotřebení oceňovaného vybavení. Časová cena majetku je vyjádřením skutečné technické hodnoty (TH) majetku k datu ocenění a stanoví se dle vztahu:

$$\check{C} = \frac{VCS (K\check{c}) * TH (\%)}{100}$$

kde VCS = výchozí cena majetku vyjádřená v Kč

TH = technická hodnota v %

¹ https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr

² https://www.czso.cz/csu/czso/dicvfu_cr_cz_nace

4.6 Výpočet obvyklé hodnoty majetku

Obvyklá cena majetku je hodnota, za kterou je možno v rozhodné době majetek nebo zařízení koupit popř. prodat na otevřeném trhu. Obvyklá cena se určuje z časové ceny pomocí koeficientu prodejnosti (KP):

$$OC = \check{C}C * KP$$

Koeficient prodejnosti je ovlivňován poměrem nabídky a poptávky na příslušném trhu v době ocenění a současně je ovlivněn morálním a technickým opotřebením, které vychází ze světových trendů rozvoje vědy a techniky. V důsledku nedostatku podkladů pro výpočet koeficientu prodejnosti v praxi je tento koeficient zpravidla určen na základě odborného odhadu. Zhotovitel použil pro stanovení obvyklé hodnoty koeficientu prodejnosti ve výši 0,70 vzhledem k tomu, že se jedná o majetek, který není zcela běžně obchodován. Při stanovení výše koeficientu prodejnosti jsme zohlednili také skutečnost, že se jedná o ocenění pro účely zvažované transakce mezi spřízněnými osobami, kdy prodávajícím je Statutární město Ústí nad Labem a kupujícím bude Dopravní podnik města Ústí nad Labem, a.s., který je společností 100 % vlastněnou Statutárním městem Ústí nad Labem. Dále jsme při stanovení koeficientu prodejnosti zohlednili skutečnost, že se jedná o dopravní infrastrukturu trolejbusové trati, která slouží k zajištění dopravní obslužnosti při přepravě osob ve městě Ústí nad Labem.

Seznam jednotlivých položek majetku včetně jeho ocenění je uveden v následující tabulce.

2 Seznam majetku včetně ocenění

číslo DM	Popis - název DM	Požizovací cena	Datum zařazení do užívání	Účetní zůstatková cena	VCS upravená o inflaci
102106000043	Rev. komunikace Malá Hradební-trakční vedení, označníky	7 730 459	10.02.2011	3 530 217	8 577 036
102106000044	Trakč.vedení-propoj RMC I.et.-Malá Hradební	1 731 515	10.02.2011	790 713	1 921 136
102106000045	RMC II. etapa, 1. stavba-přednádraží-trakční vedení, označníky	4 844 757	10.02.2011	2 212 213	5 375 315
Celkem		14 306 731		6 533 143	15 873 487

číslo DM	Popis - název DM	Odpis. skupina	Doba odepis.	Další odhadovaná ekonomická životnost	Stáří v letech	Celková odhadovaná životnost (v letech)
102106000043	Rev. komunikace Malá Hradební-trakční vedení, označníky	4	20	12	8	20
102106000044	Trakč.vedení-propoj RMC I.et.-Malá Hradební	4	20	12	8	20
102106000045	RMC II. etapa, 1. stavba-přednádraží-trakční vedení, označníky	4	20	12	8	20
Celkem						

číslo DM	Popis - název DM	Základní amortizace (%)	PS (%)	VTH dle popisu tech.stavu	Časová cena
102106000043	Rev. komunikace Malá Hradební-trakční vedení, označníky	40,00%	0,00%	60,00%	5 146 221
102106000044	Trakč.vedení-propoj RMC I.et.- Malá Hradební	40,00%	0,00%	60,00%	1 152 681
102106000045	RMC II. etapa, 1. stavba- přednádraží-trakční vedení, označníky	40,00%	0,00%	60,00%	3 225 189
Celkem					

číslo DM	Popis - název DM	Koeficient prodejnosti	Obvyklá cena
102106000043	Rev. komunikace Malá Hradební-trakční vedení, označníky	0,7	3 602 355
102106000044	Trakč.vedení-propoj RMC I.et.-Malá Hradební	0,7	806 877
102106000045	RMC II. etapa, 1. stavba-přednádraží-trakční vedení, označníky	0,7	2 257 632
Celkem			6 666 865

Obvyklá hodnota majetku, který představuje dopravní infrastrukturu trakčního trolejového vedení trolejbusové trati v Ústí nad Labem, zjištěná ke dni 31. 3. 2019 odpovídá, po zaokrouhlení na celé tisíce, částce 6 667 000 Kč (slovy: šest milionů šest set šedesát sedm tisíc korun českých). Takto zjištěná hodnota majetku nezahrnuje daň z přidané hodnoty.

5 Znalecký nález

Předmětem ocenění bylo stanovit obvyklou hodnotu vybraného nemovitého majetku dopravní infrastruktury trakčního trolejového vedení trolejbusové trati v Ústí nad Labem v úseku Revoluční – Malá Hradební s odbočením na Mírové náměstí, v úseku Malá Hradební od autobusového nádraží až k ulici Vojtěšská, od ulice Vojtěšská ke Klášterní ulici, dále na komunikaci v ulici U Nádraží, a v úseku Masarykova ul. – Předměstí. Majetek, který je předmětem ocenění, je ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem se sídlem Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem, PSČ 401 00, IČO: 00081531, a je využíván společností Dopravní podnik Města Ústí nad Labem a.s., IČ: 250 13 891, se sídlem Revoluční 3088/26, Ústí nad Labem, PSČ 400 01, pro zajištění hromadné přepravy osob.

Ocenění je zpracováno ke dni 31. března 2019 pro účely připravované transakce mezi spřízněnými osobami.

Pro zjištění obvyklé hodnoty vybraného nemovitého majetku jsme použili objektivní metodu oceňování, a to majetkovou metodu substanční hodnoty.

Obvyklá hodnota vybraného nemovitého majetku, který představuje dopravní infrastrukturu trakčního trolejového vedení ve výše popsaných úsecích, odpovídá dle našeho názoru, částce

6 667 000 Kč

(slovy: šest milionů šest set šedesát sedm tisíc sedm set korun českých).

Takto zjištěná obvyklá hodnota vybraného nemovitého majetku je stanovena v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění.

Otisk kulatého razítka

Ing. Jiří Laibl, jednatel

Znalecký posudek připravila a
případné vysvětlení podá
Ing. Kateřina Valentová Worschová

V Teplicích dne 22. března 2019

6 Znalecká doložka

ESTIMATES Consulting s.r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 4. 2. 2013 pod zn. 149/2012-OSD-SZN/12 do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady - oceňování nemovitostí a oceňování podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16 – 586 /2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu účtujeme fakturou č. 17 - 2019 podle připojené likvidace.

Znalecký posudek je zpracovaný v souladu se zákonem č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ze dne 6. dubna 1967, a s ustanovením §13 vyhlášky ministerstva spravedlnosti č.37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ze dne 17. dubna 1967.

Posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a listu obsahujícího znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti znaleckého ústavu, a žádnou přílohu.

Otisk znalecké pečeti

Ing. Jiří Laibl, jednatel

V Teplicích dne 22. března 2019

7 Prohlášení zhotovitele

Prohlašujeme, že nejsme podjatí ve smyslu § 11 odst. 1 zákona o znalcích a tlumočnících 36/1967 Sb. Dále prohlašujeme, že

- a) v současné době a ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z podnikání, které je předmětem tohoto zpracovaného ocenění; ani náš honorář nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
- b) v této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách, které ovlivňují analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
- c) při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
- d) při zpracování tohoto ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ocenění, tak jak jsou uvedeny v kapitole 2.7.

8 Použitá literatura

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 194/2010 Sb. o veřejných službách v přepravě cestujících a o změně dalších zákonů ve a vyhláška č. 296/2010
- Doc. Ing. Jaromír Makovec, CSc.: Oceňování strojů a výrobních zařízení, VŠE, 2006
- Knoflíček, R.: Metodická pomůcka oceňování strojů a strojního zařízení, 1997